

MXMACFW 06U

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 1 DE NOVIEMBRE AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2015							
		UDIs	Pesos				
	Cotización UDI:		5,362385				
<b>Resumen del Portafolio</b>							
1	Saldo Inicial de los Créditos Hipotecarios	83,280,724.27	446,583,306.62				
2	Pagos de Principal Programados	70,245.68	376,684.38				
3	Pre-pagos de Principal	20,939.07	112,283.35				
4	Inmuebles Recuperados	279,221.89	1,497,295.27				
4.1	Reverso de Capital	-	-				
5	Conciliación de Saldos Patrimonio	-	-				
5.1	<b>Saldo Final de los Créditos Hipotecarios</b>	<b>82,910,317.63</b>	<b>444,597,043.61</b>				
<b>Total de Depósitos del Periodo</b>							
6	Pagos de Principal Programados	70,245.68	376,684.38				
7	Pre-pagos de Principal	20,939.07	112,283.35				
8	Principal Producto Neto de Liquidaciones	-	-				
9	<b>Monto Total de Pagos de Principal</b>	<b>91,184.75</b>	<b>488,967.74</b>				
10	Intereses Ordinarios	160,805.94	862,303.36				
11	Intereses Moratorios	-	-				
12	Comisión por Administración	8,927.02	47,870.12				
13	Penalización por Prepagos	-	-				
14	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	10,888.87	58,390.31				
15	Seguro de Vida	23,845.94	127,871.09				
16	Seguro de Daños y Contenidos	2,942.20	15,777.20				
17	Seguro de Desempleo	-	-				
18	Excedentes en Liquidación	-	-				
19	Cargo por Cobranza	5,616.69	30,118.85				
20	Cuota de Mantenimiento	-	-				
21	Cuota de Conservación	50.00	268.12				
22	Montos Recibidos por Aplicar	5,548.31	29,752.17				
23	<b>Total de Depósitos del Periodo</b>	<b>309,809.72</b>	<b>1,661,318.97</b>				
<b>Operación de Cobertura de SHF</b>							
24	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	10,888.87	58,390.31				
25	Cobertura Total a Pagar SHF	9,453.89	50,695.40				
26	Ejercicio de cobertura SHF apl	-	-				
27	Saldo a Favor SHF	9,453.89	50,695.40				
28	Saldo a Favor Fideicomiso	1,434.98	7,694.92				
<b>Cargos del Periodo</b>							
29	Saldo a Favor SHF	9,453.89	50,695.40				
30	Seguro de vida pagado	35,999.69	193,044.20				
31	Seguro de Daños y Contenidos pagados	10,947.54	58,704.92				
32	Seguro de Desempleo pagado	-	-				
33	Comisión por Administración Pagada	102,669.15	550,551.49				
34	Cargo por Cobranza	-	-				
35	Cuota Mantenimiento	-	-				
36	Gasto de Cobranza	-	-				
37	GPI Pagada	-	-				
38	Gastos Judiciales *Udi 25	-	-				
39	Comisión por Venta de Inmuebles	-	-				
40	<b>Total de Cargos del Periodo</b>	<b>159,070.27</b>	<b>852,996.01</b>				
<b>Seguros</b>							
41	Seguro de vida cobrado	23,845.94	127,871.09				
42	Seguro de vida pagado	35,999.69	193,044.20				
43	<b>Saldo seguro de vida</b>	<b>(12,153.75)</b>	<b>(65,173.10)</b>				
44	Seguro de daños cobrado	2,942.20	15,777.20				
45	Seguro de daños pagado	10,947.54	58,704.92				
46	<b>Saldo seguro de daños</b>	<b>(8,005.34)</b>	<b>(42,927.72)</b>				
47	Seguro de desempleo cobrado	-	-				
48	Seguro de desempleo pagado	-	-				
49	<b>Saldo seguro de desempleo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				
<b>Resumen Cuenta General</b>							
50	Total de Depósitos del Periodo	309,809.72	1,661,318.97				
51	Total Cargos del periodo	159,070.27	852,996.03				
52	Montos Recibidos por Aplicar	5,548.31	29,752.17				
53	Excedentes en Liquidación	-	-				
53	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	-	-				
54	Saldo Positivo Negativo Seguros	-	-				
55	<b>Disponible a transferir al Fideicomiso</b>	<b>145,191.14</b>	<b>778,570.77</b>	<b>131,248.04</b>	<b>703,802.52</b>		
<b>Estatus de la Cartera de Créditos Hipotecarios</b>							
		No. de Créditos	Porcentaje de Créditos	Saldo Inicial de Principal de los Créditos	Saldo Final de Principal de los	Porcentaje del Portafolio	
56	Al Corriente	167	18.58%	11,943,103.88	11,871,200.74	14.32%	
57	De 1 a 30 días	19	2.11%	1,301,392.08	1,299,945.24	1.57%	
58	De 31 a 60 días	8	0.89%	1,100,751.11	1,090,787.91	1.32%	
59	De 61 a 90 días	4	0.44%	353,195.53	352,808.81	0.43%	
60	De 91 a 120 días	7	0.78%	534,699.10	534,215.85	0.64%	
61	De 121 a 150 días	5	0.56%	408,538.56	408,392.53	0.49%	
62	De 151 a 180 días	7	0.78%	633,390.39	631,932.95	0.76%	
63	Más de 180 días	682	75.86%	67,005,653.62	66,721,033.60	80.47%	
64	<b>TOTALES</b>	<b>899</b>	<b>100.00%</b>	<b>83,280,724.27</b>	<b>82,910,317.63</b>	<b>100.00%</b>	
		Cartera Vigente Hasta 90 días	Cartera Vencida (+ de 90 días)	Cartera Vigente Hasta 180 días	Cartera Vencida de 180 días (+)	Total de Cartera	Inmuebles Recuperados
65	Número de Créditos	198	701	217	682	899	169
66	Saldo Insoluto de Principal	14,614,742.70	68,295,574.93	16,189,284.04	66,721,033.60	82,910,317.63	13,373,380.46
67	Porcentaje del total de cartera	17.63%	82.37%	19.53%	80.47%	100.00%	
68	Interes No Cubiertos	69,586.28	34,062,011.47	150,433.69	33,981,164.06	34,131,597.75	
69	Montos Recibidos por Aplicar	5,548.31	-	5,548.31	-	5,548.31	
70	Saldo de Comisiones y Seguros no cubiertos	24,335.88	11,255,022.30	55,505.98	11,223,852.19	11,279,358.18	
			No. de Crédito	Saldo Insoluto			
71	Proceso Judicial		467	47,259,273.70			
			No. de Crédito	Saldo Insoluto			
72	Créditos Mes Pasado en Portafolio		903	83,280,724.27			
73	Créditos Pre-pagos en el Periodo		1	21,526.02			
74	Inmuebles Recuperados		3	279,221.89			
75	Créditos Añadidos al Portafolio		0	-			
76	Créditos Eliminados (Pagados por Originador)		0	-			
77	Créditos Actuales en el Portafolio		899	82,910,317.63			
				Monto			
78	Pérdidas o Ganancias Acumuladas			(67,776,286.54)			
79	Patrimonio Total de Fideicomiso (UDIs)			96,283,698.09			

Gabriel Iván Anaya Luna  
Subdirector de Administración Maestra

Miguel Ángel Almaguer Rivera  
Subdirector de Administración Maestra

REPORTE DE COBRANZA DEL MES PASADO PARA DEPOSITO EN CUENTA DE COBRANZA 31 DE OCTUBRE DE 2015

"IMPORTES EN UDIS"

Cobranza de Cartera Vencida (Proceso Adjudicación)		UDIS
1	Producto bruto de liquidación	-
2	Gastos de Cobranza	-
3	Producto Neto de Liquidación	-

Total Cobrado y Depositado en Cuenta de Cobranza		UDIS
4	Prepago de Principal	139,699.81
5	Pago de Principal Programado	76,247.11
6	Principal Producto Neto de Liquidaciones	54,392.52
7	Monto total de Pago de Principal Cobrado	270,339.44
8	Intereses Ordinarios	170,288.29
9	Intereses Moratorios	-
10	Comisión por Administración	8,639.00
11	Penalización por Prepago	-
12	Prima de Cobertura Swap SHF Cobrada en Periodo	12,063.62
13	Seguro de Vida	28,814.47
14	Seguro de Daños y Contenidos (+ IVA)	2,917.52
15	Excedentes en Liquidación	-
16	Cargo por Cobranza	8,709.83
17	Cuota de Mantenimiento	-
18	Cuota de Conservación	50.00
19	Montos Recibidos Por Aplicar	25,817.99
20	Saldo a Favor SHF	10,954.41
21	GPI Pagada por el Administrador	-
22	Ejercicio de Swap SHF por Aplicar	-
23	Comisión por administración pagada	84,082.64
24	Seguros de Vida y Daños pagados	41,069.60
25	Saldo Positivo Negativo en Seguros	205.12
26	Comisión por Venta de Inmueble	-
27	Gasto por Avance de Etapa Judicial	-
28	TOTAL DEPOSITADO CUENTA DE COBRANZA (FIDUCIARIO)	365,510.40

REPORTE DE COBRANZA CONSOLIDADO DEL 1 DE OCTUBRE AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2015

**A) EVENTOS RELEVANTES DEL PORTAFOLIO**

- 1.- En este periodo se reembolsara a Patrimonio la Comisión por Avance de Etapas Judiciales por la cantidad de 232,432.16, misma que se refleja sumada en la Comisión por Administración Pagada.
2. Se aplica el ajuste en el saldo de los inmuebles adj/dac debido a que en el mes de septiembre se reportaron dos ventas (3012010101127255 y 3012010101063220) con saldos finales incorrectos, quedando con saldos de 71,403.26 y 76,972.32 udis una vez que se ajusto 6,575.83 y 5,302.80 udis respectivamente. Además se corrige el rubro de Pérdidas y Ganancias Acumuladas -28,199.47 y -27,617.48 siendo los montos correctos -136,549.16 y -288,160.14 respectivamente.
3. Se incluyen en los cargos del periodo las facturas por seguros de vida y daños correspondientes a los meses de junio (\$15,561.21) , julio (\$15,504.53) y septiembre (\$5,404.39) de 2015 pertenecientes a CCI

**B) EVENTOS RELEVANTES DEL ADMINISTRADOR**

- 1- El Administrador Patrimonio en sustitución de Hipotecaria su Casita y Crédito y Casa aplica cobranza con el valor de la UDI de la fecha en que la recibe, por lo que puede existir una diferencia entre el monto disponible y el flujo recibido en cuenta. Se debe considerar el flujo real en UDIS para la distribución de los recursos.
2. Se reporta la liquidación de un crédito 3012010101127925 por un monto de 21,526.02 udis, correspondiente a la cartera de HSC.

**C) EVENTOS RELEVANTES CON RESPECTO A PROCESOS JUDICIALES Y DE ADJUDICACION**

1. Del saldo inicial de 166 inmuebles se agregan la recuperación de tres inmuebles por un saldo de 279,221.89 quedando un total de 169 inmuebles con un saldo de 13,373,380.46
2. El administrador Patrimonio reporta la venta de un inmueble por \$237,980.16 del crédito 603107679, este se quedará pendiente por aplicar debido a que el administrador no realizó correctamente el proceso para la validación de los gastos incurridos en dicha venta.

**DESGLOSE DE GASTOS DE COBRANZA DEL 1 DE NOVIEMBRE AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2015**

Concepto	Administrador	Monto en Udis	Valor UDI a la Fecha de Pago	Monto en Pesos
Comisiones por Avance Noviembre	Patrimonio	43,235.26	5.375986	232,432.16
<b>TOTALES</b>		<b>43,235.26</b>		<b>232,432.16</b>

Concepto	Administrador	Monto en Udis	Valor UDI a la Fecha de Pago	Monto en Pesos
Gastos Judiciales 2014	Adamantine	-		-
<b>TOTALES</b>		<b>-</b>		<b>-</b>

\*

Concepto	Administrador	Monto en Udis	Valor UDI	Monto en Pesos
Comisión por Venta de Inmuebles	Adamantine	-	-	-
<b>TOTALES</b>		<b>-</b>		<b>-</b>

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>43,235.26</b>		<b>232,432.16</b>
----------------------	------------------	--	-------------------



**DESGLOSE DE COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN MAESTRA DEL 1 DE NOVIEMBRE AL 30 DE NOVIEMBRE 2015**

**Valor de la UDI a la fecha de pago:** 5.375986

Calculo Comisión Superv Administradores Estatus de la Cartera de Créditos Hipotecarios	Saldo Inicial de Principal de los Créditos	% Comisión	Monto de Comisión UDIS
Al Corriente	11,943,103.88	0.29%	3,348.05
De 1 a 30 días	1,301,392.08	0.25%	314.50
De 31 a 60 días	1,100,751.11	0.25%	266.01
De 61 a 90 días	353,195.53	0.25%	85.36
De 91 a 120 días	534,699.10	0.18%	93.04
De 121 a 150 días	408,538.56	0.18%	71.09
De 151 a 180 días	633,390.39	0.18%	110.21
Más de 180 días	67,005,653.62	0.15%	9,715.82
<b>TOTALES</b>	<b>83,280,724.27</b>		<b>14,004.08</b>

Monto en Pesos  
\$ 75,285.72

**DESGLOSE DE VENTAS**

Mes	Monto Comisión	IVA	TOTAL
Noviembre 2015	\$0.00	-	-
<b>Total</b>	-	-	-

\$ -

Total De Comisión de  
Administración de  
Maestra

\$ 75,285.72

REPORTE DE PREPAGO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2015.

"IMPORTES EN UDIS"

PREPAGOS VOLUNTARIOS (PARCIAL O TOTAL)	Monto de Principal de Créditos Hipotecarios de Créditos Vigentes	%	CPR	AÑO	MES
260,853.89	194,543,551.66	0.134%	1.621%	2006	1-Noviembre
334,743.91	190,954,323.94	0.175%	2.124%	2006	1-Diciembre
180,428.78	185,828,040.29	0.097%	1.171%	2007	1-Enero
300,940.52	185,605,132.10	0.162%	1.963%	2007	1-Febrero
471,563.80	184,075,463.99	0.605%	7.508%	2007	1-Marzo
1,113,890.91	179,723,299.57	0.034%	0.403%	2007	1-Abril
60,275.79	177,027,464.06	0.034%	0.409%	2007	1-Mayo
1,531,359.60	172,762,591.60	0.886%	11.171%	2007	1-Junio
926,556.89	164,931,464.77	0.562%	6.954%	2007	1-Julio
386,194.45	172,157,974.59	0.224%	2.725%	2007	1-Agosto
238,940.12	172,476,737.62	0.139%	1.675%	2007	enero-00
157,485.44	171,591,540.34	0.092%	1.107%	2007	1-October
1,452,101.00	168,396,886.88	0.873%	10.990%	2007	1-Noviembre
624,444.20	165,227,156.14	0.378%	4.631%	2007	1-Diciembre
423,100.17	164,236,415.91	0.258%	3.136%	2008	1-Enero
1,019,137.49	160,237,203.99	0.636%	7.905%	2008	1-Febrero
1,998,968.11	154,004,460.55	1.298%	16.737%	2008	1-Marzo
2,006,124.30	148,603,254.43	1.350%	17.458%	2008	1-Abril
448,921.77	153,547,605.52	0.292%	3.565%	2008	1-Mayo
1,149,960.26	151,623,028.32	0.758%	9.491%	2008	1-Junio
150,717.35	146,492,033.41	0.103%	1.242%	2008	1-Julio
459,809.09	142,489,838.92	0.323%	3.942%	2008	31-Julio
555,665.02	141,378,085.47	0.393%	4.820%	2008	31-Agosto
893,646.77	139,017,843.34	0.643%	7.993%	2008	30-OCTUBRE
734,582.07	132,793,512.67	0.553%	6.844%	2008	31-October
647,061.33	128,297,546.78	0.504%	6.223%	2008	30-Noviembre
603,374.58	125,510,751.81	0.481%	5.924%	2008	31-Diciembre
643,483.80	121,091,769.80	0.531%	6.567%	2009	31-Enero
379,875.26	116,894,520.45	0.320%	3.903%	2009	28-Febrero
949,514.19	115,621,213.39	0.821%	10.311%	2009	31-Marzo
886,708.78	112,991,056.32	0.785%	9.834%	2009	30-Abril
832,210.59	109,285,546.70	0.762%	9.531%	2009	31-Mayo
433,659.17	106,642,583.01	0.407%	4.990%	2009	30-Junio
55,740.39	104,493,938.55	0.053%	0.642%	2009	31-Julio
418,911.30	101,680,503.91	0.412%	5.057%	2009	31-Agosto
476,992.24	97,955,471.25	0.487%	6.002%	2009	30-OCTUBRE
267,199.29	94,695,510.72	0.282%	3.439%	2009	31-October
361,979.37	91,378,024.55	0.396%	4.859%	2009	30-Noviembre
575,359.90	85,944,807.66	0.669%	8.336%	2009	31-Diciembre
98,620.74	80,629,807.00	0.122%	1.478%	2010	31-Enero
204,618.83	80,018,734.19	0.256%	3.112%	2010	28-Febrero
431,421.37	78,460,935.71	0.550%	6.802%	2010	31-Marzo
316,873.61	76,440,742.24	0.415%	5.089%	2010	30-Abril
346,470.15	74,933,353.43	0.462%	5.652%	2010	31-Mayo
234,979.55	73,082,547.65	0.322%	3.927%	2010	30-Junio
432,406.73	70,336,336.63	0.615%	7.632%	2010	31-Julio
490,851.84	68,880,704.47	0.713%	8.895%	2010	31-Agosto
96,201.98	67,113,373.70	0.143%	1.734%	2010	30-OCTUBRE
111,143.00	66,086,410.32	0.168%	2.037%	2010	31-October
49,012.02	63,798,936.57	0.077%	0.926%	2010	30-Noviembre
190,947.27	61,219,324.96	0.312%	3.808%	2010	31-Diciembre
294,245.34	59,781,976.17	0.492%	6.069%	2011	31-Enero
330,190.94	57,490,644.01	0.574%	7.114%	2011	28-Febrero
221,425.21	56,935,656.47	0.389%	4.768%	2011	31-Marzo
219,888.16	55,568,982.17	0.396%	4.853%	2011	30-Abril
471,506.46	54,665,130.90	0.863%	10.856%	2011	31-Mayo
578,787.39	52,837,906.17	1.095%	13.966%	2011	30-Junio
447,648.50	50,650,445.84	0.884%	11.137%	2011	31-Julio
485,875.16	47,133,164.50	1.031%	13.096%	2011	31-Agosto
724,991.75	45,551,861.42	1.592%	20.863%	2011	30-OCTUBRE
278,894.32	45,042,546.07	0.615%	7.631%	2011	31-October
3,888.08	43,814,532.24	0.009%	0.107%	2011	30-Noviembre
109,821.34	42,146,202.13	0.261%	3.172%	2011	31-Diciembre
248,755.53	40,696,793.77	0.611%	7.587%	2012	31-Enero
153,275.89	39,473,112.12	0.388%	4.760%	2012	29-Febrero
18,261.86	38,031,113.62	0.048%	0.578%	2012	31-Marzo
341,018.84	36,745,478.39	0.928%	11.723%	2012	30-Abril
14,960.58	36,214,789.75	0.041%	0.497%	2012	31-Mayo
148,080.56	35,429,661.36	0.418%	5.132%	2012	30-Junio
578,309.66	34,870,722.76	1.658%	21.821%	2012	31-Julio
6,226.95	34,776,753.26	0.018%	0.215%	2012	31-Agosto
543,641.14	33,553,268.30	1.620%	21.272%	2012	30-Septiembre
146,553.62	32,453,759.26	0.452%	5.556%	2012	31-October
27,562.33	32,013,044.76	0.086%	1.038%	2012	30-Noviembre
25,555.21	32,167,105.35	0.079%	0.958%	2012	31-Diciembre
14,910.58	31,385,529.56	0.048%	0.572%	2013	31-Enero
245,800.38	31,080,577.11	0.790%	9.906%	2013	28-Febrero
520,187.70	29,851,835.88	1.743%	23.036%	2013	31-Marzo
99,507.58	29,409,539.67	0.338%	4.137%	2013	30-Abril
415,586.96	28,433,956.96	1.462%	19.020%	2013	31-Mayo
121,531.27	28,188,190.65	0.431%	5.298%	2013	30-Junio
235,199.55	27,171,203.71	0.866%	10.897%	2013	31-Julio
86,384.25	26,729,936.30	0.323%	3.948%	2013	31-Agosto
100,180.14	26,580,419.39	0.377%	4.618%	2013	30-Septiembre
182,646.09	26,007,395.23	0.702%	8.761%	2013	31-October
732,082.61	25,068,703.78	2.920%	41.258%	2013	30-Noviembre
147,228.12	24,853,824.12	0.592%	7.345%	2013	31-Diciembre
272,294.65	24,471,696.74	1.113%	14.201%	2014	31-Enero
549,458.06	23,771,071.32	2.311%	31.550%	2014	28-Febrero
0.00	23,884,617.38	0.000%	0.000%	2014	31-Marzo
356,125.15	23,576,705.46	1.510%	19.710%	2014	30-Abril
309,640.67	23,237,287.03	1.333%	17.216%	2014	31-Mayo
271,059.91	22,227,735.62	1.219%	15.656%	2014	30-Junio
195,135.22	21,344,480.28	0.914%	11.540%	2014	31-Julio
318,869.72	20,690,998.43	1.541%	20.144%	2014	31-Agosto
153,694.52	20,859,034.49	0.737%	9.209%	2014	30-Septiembre
298,108.99	20,336,701.74	1.468%	19.080%	2014	31-October
198,465.47	19,745,680.45	0.995%	12.615%	2014	30-Noviembre
154,425.33	19,189,456.27	0.805%	10.096%	2014	31-Diciembre
0.00	18,485,142.44	0.000%	0.000%	2015	31-Enero
3,152.45	18,278,406.31	0.017%	0.207%	2015	28-Febrero
274,601.96	17,738,737.21	1.548%	20.243%	2015	31-Marzo
54,835.53	16,850,824.35	0.325%	3.976%	2015	30-Abril
421,580.64	16,313,374.38	2.584%	36.822%	2015	31-Mayo
136,645.49	15,806,097.38	0.865%	10.882%	2015	30-Junio
207,095.55	15,531,955.40	1.333%	17.227%	2015	31-Julio
251,806.85	15,471,949.01	1.628%	21.377%	2015	31-Agosto
759,895.36	15,159,927.37	5.013%	79.843%	2015	30-Septiembre
139,699.81	14,956,729.02	0.934%	11.802%	2015	31-October
20,939.07	14,614,742.70	0.143%	1.733%	2015	30 - Noviembre









